

감정평가서

| | |
|-------|---|
| 건명 | 망 여영희의 상속재산파산관재인 변호사 이승익 소유물건(2025타경31228) |
| 의뢰인 | 대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱 |
| 감정서번호 | D052505-01-001 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사
확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며
이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

동인감정평가법인(주) 대구경북지사

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
강동필

(인) 동인감정평가법인(주)
강동필 (인)

| | | | | | | |
|----------------|--|------------|------------|-------------------------|--------------|--------------|
| 감정평가액 | 육억팔천육백칠십육만원정 (₩686,760,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 대구지방법원 서부지원 경매4계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 망 여영희의 상속재산파산관재인 변호사 이승익 (2025타경31228) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록 표시근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2025.05.08 | 2025.05.07 ~ 2025.05.08 | 2025. 05. 09 | |
| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적 또는 수량 | 종류 | 면적 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 1,164 이 | 토지 | 1,164 하 여 | 590,000 백 | 686,760,000 |
| | 합계 | | | | | ₩686,760,000 |
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) | | | | | |

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 대구광역시 달성군 유가읍 양리 소재 "양지편마을" 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가에 관련된 법적근거 및 대상목록

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하였으며, 평가대상 목록과 형상 및 이용상황 등에 대하여는 평가명세표, 평가요항표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 08일로 하였습니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 05월 08일 등에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 하였습니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

6. 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자 물가지수 및 당해 토지의 위치, 형상, 이용상황, 주위환경 등 개별적제요인과 인근지역의 지역적 제특성 및 인근지역의 정상적인 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였으며, 인근지역의 평가선례, 거래사례 및 정상적인 가격수준 등을 충분히 참작하여 합리성이 인정되는 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 것으로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 하지 아니하였습니다.

8. 기타 참고사항

- 1) 본건 지상의 분묘(1기) 및 과실수(가죽나무, 사과나무, 자두나무 등 수주)가 소재하여 이를 감안 및 포함하여 평가하였으며, 지상 소재 조경석(미설치)은 이동이 가능하여 평가외 하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 소재지, 위치, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으니 업무진행시 재확인하시기 바랍니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

1. 대상토지의 개요

| 기호 | 소재지 | 면적(㎡) | | 지목 | 이용 상황 | 용도지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (2025) |
|----|------------------------------|-------|-------|----|------------|------|-----------|------------|----------------|
| | | 공부 | 사정 | | | | | | |
| 1 | 대구광역시 달성군 유가읍 양리 383-1 | 1,164 | 1,164 | 대 | 주거 나지 등 | 자연녹지 | 세로 (가) | 부정형 완경사 | 227,800 |

2. 표준지 공시지가 선정

(2025. 1. 1. 기준)

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 주위환경 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|-------------|-----------|----|----------|----------|------------|-----------|------------|---------------|----|
| 가 | 양리 441-1 | 616 | 대 | 단독 주택 | 자연 녹지 | 농촌 취락지대 | 세로 (가) | 사다리 완경사 | 232,500 | |

3. 시점수정(지가변동률: 용도지역기준)

국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지가 있는 시,군,구의 용도지역별 지가변동률을 공시기준일로부터 가격시점까지 산정하여 적용하되, 가격시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(대구광역시 달성군)

| 용도지역 | 기 간 | 지가지수 | 비 고 |
|------|--------------------------------|---------|--|
| 녹지지역 | 2025. 01. 01 ~ 2025. 05. 08 | 1.00267 | 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.180 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.071 (1 + 0.00180) * (1 + 0.00071 * 38/31) ≒ 1.00267 |

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하여 지역적제요인 대등합니다.
(지역요인 격차율 : 1.000)

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

<주택지대의 개별요인 비교항목>

| 개별요인 | 비 교 항 목 |
|-------|--|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 등 |
| 접근조건 | 교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등 |
| 환경조건 | 일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등 |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도 등 |
| 기타조건 | 기타 |

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치

| 표준지 (기호) | 대상토지 (기호) | 가로 조건 | 접근 조건 | 자연 (환경) 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 합 계 | 비고 |
|-------------|--------------|----------|----------|------------------|----------|-----------|----------|-------|--|
| 가 | 1 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.95 | 1.00 | 0.855 | 획지조건(형상, 이용상태 등), 행정적조건(일부 자연취락지구 아님)에서 열세함. |

6. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 인근지역 내의 평가선례

| 기호 | 소재지 | 지목 | 용도지역 | 평가액 (원/㎡) | 기준시점/ 가격시점 | 평가 목적 | 비고 |
|----|-----------|----|------|--------------|---------------|----------|----|
| ① | 양리 564 | 대 | 자연녹지 | 673,000 | 2024.12.18 | 경매 | - |
| ② | 양리 383- 1 | 대 | 자연녹지 | 580,000 | 2024.02.27 | 담보 | 본건 |
| ③ | 양리 397- 3 | 대 | 자연녹지 | 540,000 | 2023.04.27 | 담보 | - |
| ④ | 음리 25 | 대 | 자연녹지 | 580,000 | 2024.04.16 | 담보 | - |
| ⑤ | 음리 26 | 대 | 자연녹지 | 692,000 | 2024.04.19 | 담보 | - |

2) 인근지역 내의 실거래사례

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 용도 지역 | 거래액 (원/㎡) | 거래 시점 | 비고 |
|----|--------|-----------|----|----------|--------------|------------|----|
| ㉠ | 양리 518 | 547 | 대 | 자연 녹지 | 683,951 | 2021.07.05 | - |
| ㉡ | 양리 416 | 1,081 | 전 | 자연 녹지 | 378,122 | 2023.04.25 | - |

*기호㉠: {412,000,000- (950,000*33/40*48.33)}/547 ≒ 683,951원/㎡

3) 인근지역 가격수준

본건 인근 유사 토지의 지가수준은 @540,000원/㎡~@680,000원/㎡ 내외입니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건과 비교가능한 평가선례 및 지가수준과 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등으로 보아 인근지역의 정상적인 지가수준이 공시지가수준과 괴리되어 현실가격의 반영에 미흡하다고 판단되는 바, 적절한 지가산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

가) 비교 사례의 선정 및 이유

상기 평가선례 및 거래사례 중 용도지역 및 이용상황 등이 같거나 비슷한 평가선례 ①)를 선정합니다.

나) 보정요인의 산정

| | | | | | | |
|------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------------------|-------|-------|-----------------|
| 비교 표준지 (가) | 가격시점현재 표준지가격 (A) | 공시지가 (2025.01.01) | 시점수정 (2025.01.01. ~ 2025.05.08.) | | | 가격시점현재 표준지가격 |
| | | 232,500 | 1.00267 | | | 233,121 |
| | 평가선례기준 표준지가격 (B) | 평가선례① | 시점수정치 | 지역요인 | 개별요인 | 평가선례기준 표준지가격 |
| | | 673,000 | 1.00302 | 1.000 | 1.024 | 691,233 |
| | 보정치 | 보정치산정(B/A) | | | | |
| | | 691,233 / 233,121 ≙ 2.965 | | | | |

- 시점수정(대구광역시 달성군 녹지지역): 2024.12.18 ~ 2025.05.08.

- 지역요인 : 표준지는 선례 토지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

- 개별요인

| 가로조건 | 접근조건 | 자연조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 격차율 |
|------|------|------|------|-------|------|-------|
| 0.96 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.10 | 1.00 | 1.024 |

비교표준지는 선례대비 가로조건(가로폭 등), 획지조건(이용상태 등)에서 열세하나, 행정적조건(자연취락지구 등)에서 우세합니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교가능한 평가선례 및 거래사례를 기준으로 사정보정, 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 검토한 결과 상기 그 밖의 요인 비교치는 적정하다고 판단되는 바, 그 밖의요인 비교치 2.96으로 결정합니다.

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 기호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 시산가격 (원/㎡) | 평가가격 (원/㎡) | 비고 |
|----|---------------|---------|------|-------|------------|---------------|---------------|----|
| 1 | 232,500 | 1.00267 | 1.00 | 0.855 | 2.96 | 589,982 | 590,000 | - |

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 평가대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

| 구분 | 기호 | 토지면적(㎡) | | 적용단가 (원/㎡) | 토지가액 (원) | 비고 |
|---------|----|---------|-------|---------------|-------------|----|
| | | 공부 | 사정 | | | |
| 공시지가기준법 | 1 | 1,164 | 1,164 | 590,000 | 686,760,000 | |
| | | 합 계 | | | 686,760,000 | |

토지건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|------------|---------------------------|-------|-----------------|------------------|---------|-------|-----------|-----------------------|-----|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 | 금 액 | |
| 1 | 대구광역시 달성군 유가읍 양리 | 383-1 | 대 | 자연녹지지역 | 1,164 | 1,164 | 590,000 | 686,760,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩686,760,000.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

대구광역시 달성군 유가읍 양리 소재 "양지편마을" 동측 인근에 위치하며, 부근일대는 단독주택, 펜션, 근린생활시설 및 농경지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 등의 접근이 가능하며, 남측 인근으로 왕복2차선 유가사, 휴양림 길이 있으며, 남서측 인근에 버스승강장이 있어 제반교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서, 남하향 완경사지대에 대체로 평탄하게 조성되어 있으며, 나지 상태로, 일부 지상에 분묘(1기)가 소재합니다.

(4) 인접 도로상태

동측으로 폭 약 4~5미터의 콘크리트 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 고도지구(3층이하), 자연취락지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

공부상 지목은 "대"이나 현황 "주거나지, 전, 묘지 등"으로 이용 중 입니다.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

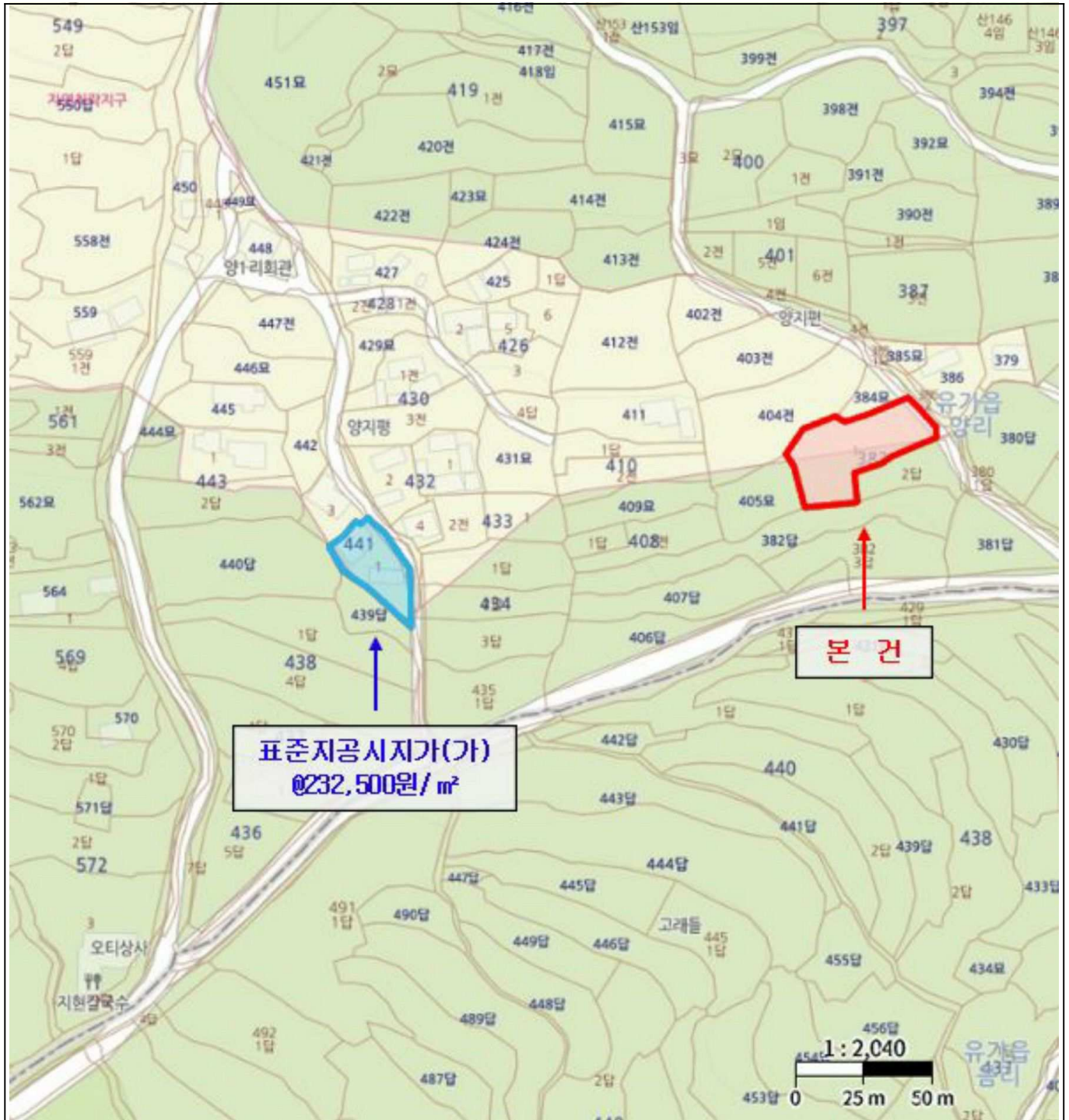
1)임대관계: 미상입니다.

2)기타: 본건 지상에 분묘 1기 및 과수목(사과나무, 자두나무, 가죽나무 등 수주)가 소재하며, 조경석(미설치)이 적재되어 있습니다.

위치도



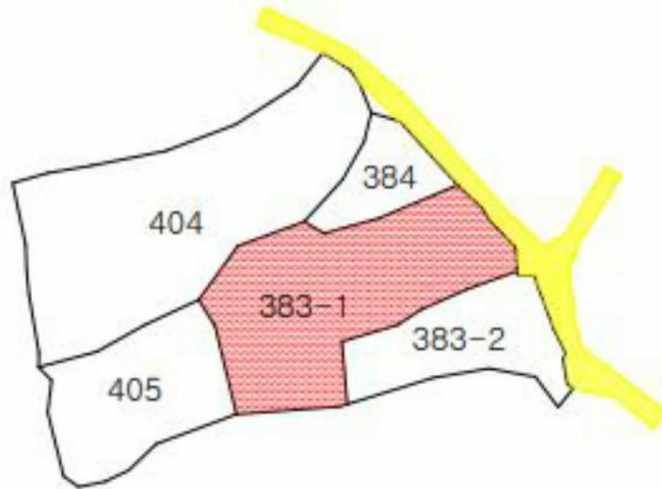
소재지 대구광역시 달성군 유가읍 양리 383-1



지 적 도



S= 1/1300



사 진 용 지



본건 전경(남동측에서 촬영)

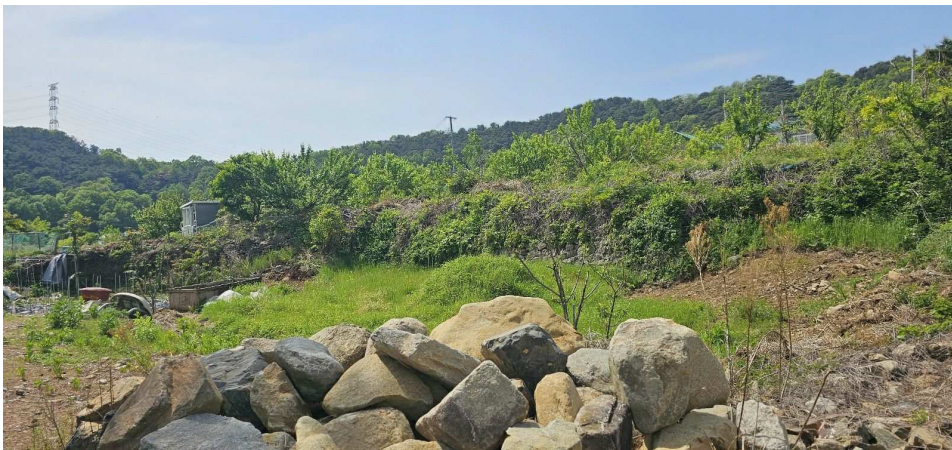


본건 전경(동측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 전경(북동측에서 촬영)



본건 내 소재 분묘